



# Burgenländischer Landes-Rechnungshof

## Prüfungsbericht

betreffend  
die Gebarung der BELIG –  
Beteiligungs- und Liegenschafts-  
GmbH unter Berücksichtigung von  
§ 4 Bgld. LRHG

Eisenstadt, im Juli 2006



#### Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3  
Telefon: 05/9010-8220  
Fax: 05/9010-82221  
E-Mail: [post.lrh@blrh.at](mailto:post.lrh@blrh.at)  
Internet: [www.blrh.at](http://www.blrh.at)  
DVR: 2110059

#### Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3  
Berichtszahl: LRH-100-5/15-2006  
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
Herausgegeben: Eisenstadt, im Juli 2006

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abt.	Abteilung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
ao.	außerordentlich(e)
Art.	Artikel
ATS	Österreichische Schilling
BELIG	Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
betr.	betreffend
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BLH	Burgenländische Landesholding GmbH
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BVG	BVG Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
DLV	Dienstleistungsvertrag
d. s.	das sind
do.	dortige
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
etc.	et cetera
EUR	Euro
EUROSTAT	Statistisches Amt der Europäischen Gemeinschaften
FB	Firmenbuch
FN	Firmenbuchnummer
gem.	gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
ggst.	gegenständlich(e)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GS	Generalsekretariat/Generalsekretär
GuV	Gewinn- und Verlust-Rechnung
GV	Generalversammlung
GZ	Geschäftszahl
HGB	Handelsgesetzbuch
hL	herrschende(r) Lehre
idF.	in der Fassung
idgF.	in der geltenden Fassung
idR.	in der Regel
iHv.	in Höhe von
insb.	insbesondere
IRÄG	Insolvenzrechtsänderungsgesetz
i.S.d.	im Sinne des
KA	Kontoauszug
klm.	kalendermäßig
KRAGES	Bgld. Krankenanstalten Ges.m.b.H
LAD	Landesamtsdirektion/Landesamtsdirektor
LBG	Landesbezügegesetz
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz

lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
o. a.	oben angeführten
p. a.	per anno
PBÜ-G	Personalzuweisungs- und Betriebsübergangsgesetz
Pkt.	Punkt
Pos.	Position
rd.	rund
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RWZ	Österreichische Zeitung für Rechnungswesen
Rz	Randzahl
S.	Seite
Tab.	Tabelle
TOP	Tagesordnungspunkt
TU	Technische Universität
u. a.	unter anderem
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
v.	vom
VD	Verfassungsdienst
vgl.	vergleiche
vj.	vierteljährlich
VPI	Verbraucherpreisindex
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WPK	Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungsgesellschaft mbH
Z	Ziffer
z. B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl
zuzügl.	zuzüglich

# Inhalt

<b>I. TEIL</b> .....	<b>6</b>
1. VORLAGE AN DEN LANDTAG .....	6
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE .....	6
<b>II. TEIL</b> .....	<b>7</b>
1. ZUSAMMENFASSUNG .....	7
2. GRUNDLAGEN .....	9
2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf .....	9
2.2 Prüfungsanlass .....	9
2.3 Zeitliche Abgrenzung .....	9
2.4 Gesetzliche Grundlagen .....	9
2.5 Vollständigkeitserklärung .....	10
2.6 Sonstige Bemerkungen des BLRH .....	10
<b>III. TEIL</b> .....	<b>11</b>
1. BELIG - BETEILIGUNGS- UND LIEGENSCHAFTS GMBH .....	11
2. RÜCKBLICK .....	12
2.1 Gründungsauftrag durch das Land Burgenland .....	12
2.2 Konzept zur Unternehmensgründung .....	13
3. ENTSTEHUNG DER BELIG .....	14
3.1 Gesellschafterstruktur im Zeitablauf .....	14
3.2 Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs- Gesellschaft mbH .....	14
3.3 Übernahme der WPK durch das Land Burgenland .....	15
3.4 Angemessenheit der Abtretungspreise .....	16
3.5 Umfirmierung der WPK in BELIG .....	16
3.6 Erhöhung des Stammkapitals .....	16
3.7 Änderung des Gesellschaftsvertrags .....	17
3.8 Dienstleistungsvertrag .....	17
4. UNTERNEHMENSSTRUKTUR .....	18
4.1 Aufbauorganisation/Mitarbeiter .....	18
4.2 Verfahrensanweisungen/Organisationshandbuch .....	18
4.3 Strategische Planung/Geschäftsmodell/Businessplan .....	19
4.4 Internes Kontrollsystem .....	20
4.5 Berichtswesen zum Aufsichtsrat .....	20
5. KAUFVERTRAG, ZAHLUNG, FINANZIERUNG .....	22
5.1 Ausgangssituation .....	22
5.2 Rechtliche Grundlage .....	22
5.3 Kaufpreisermittlung durch die TU Wien .....	23
5.4 Kaufpreisermittlung durch eine Beratungs- und Bewertungsgesellschaft für Immobilien .....	23
5.5 Zahlungsmodalitäten/Erste Teilzahlung .....	25
5.6 Zahlungsmodalitäten/Restzahlung .....	28
5.7 Kaufpreisfinanzierung .....	28
6. MIETVERTRAG MIT DEM LAND BURGENLAND .....	29
6.1 Rechtliche Grundlagen .....	29
6.2 Mietzins .....	30
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN .....	31
<b>IV. TEIL ANLAGEN</b> .....	<b>32</b>
Anlage 1 Entscheidungsträger der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH .....	32
Anlage 2 Glossar .....	33

# I. Teil

## 1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG<sup>1</sup> nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinende Sachverhalte, die Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie die daraus abgeleiteten Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH können vordergründig den Anschein erwecken, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stelle(n) aufzuzeigen. Daraus soll a priori nicht auf eine grundsätzlich mangelhafte Arbeit der geprüften Stelle(n) geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stelle(n) die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannte Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter verbessern zu helfen.

## 2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

- I. Teil
- 1. Kapitel
- 1.1 Abschnitt

Jeder Abschnitt gliedert sich in Unterabschnitte, wobei den Endziffern der Unterabschnitte folgende Bedeutung zugeordnet ist:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)*
- 4. Stellungnahme des BLRH (optional)

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Ab- rundungen vorgenommen. Im Bericht verwendete geschlechtsspezi- fische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

---

<sup>1</sup> Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002.

## II. Teil

### 1. Zusammenfassung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen, Entstehung der BELIG**
- Der BLRH überprüfte die Gebarung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH.
- Der BLRH betrachtete dabei auch rückblickend die Gründe, die zur Installierung der BELIG führten und zeigte deren Entstehung durch Übernahme und Umfirmierung der bereits bestehenden „Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs Gesellschaft mbH“ auf. Begleitend dazu wurden verschiedene gesellschaftsvertragliche Änderungen vorgenommen.
- 1.2 Unternehmensstruktur**
- Der BLRH stellte fest, dass weder eine schriftlich formulierte Unternehmensstrategie noch ablauforganisatorische Verfahrensvorschriften des Unternehmens vorlagen. Weiters war ein Internes Kontrollsystem bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH in der BELIG nicht installiert. Ein Berichtswesen an den Aufsichtsrat anlässlich von Aufsichtsratssitzungen war seitens der Geschäftsführung eingerichtet.
- Der BLRH urgierte die Entwicklung und Implementierung einer Unternehmensstrategie sowie die Einführung eines Organisationshandbuches und eines Internen Kontrollsystems.
- 1.3 Kaufvertrag mit dem Land Burgenland**
- Mit dem Kaufvertrag vom 03.08.2004 erwarb die BELIG vom Land Burgenland 99 Objekte um einen Gesamtkaufpreis von EUR 141,2 Mio. Die Ermittlung des Gesamtkaufpreises erfolgte auf der Grundlage
- a) einer Studie der Technischen Universität Wien und
  - b) eines Gutachtens einer Beratungs- und Bewertungsgesellschaft für Immobilien.
- Die Studie der TU Wien bewertete die für die Übertragung vorgesehenen Landesimmobilien mit rd. EUR 131 Mio.
- Die Beratungs- und Bewertungsgesellschaft für Immobilien erkannte den Wert von EUR 141,2 Mio. als plausibel.
- Die Zahlung der ersten Kaufpreistratte in der Höhe von EUR 30 Mio. erfolgte nicht wie im Kaufvertrag vereinbart, bereits vor dem Tag der Vertragsunterzeichnung, sondern erst 46 Tage später. Durch die kaufvertragliche Bestätigung der Übergabe der ersten Kaufpreistratte mit der Unterfertigung des Kaufvertrages begab sich das Land Burgenland als verkaufende Partei aus Sicht des BLRH des Rechtes, Verzugszinsen zu verrechnen. Der BLRH kritisierte, dass dem Land Burgenland daraus ein Einnahmenentgang von rd. EUR 189.000,-- entstand.
- 1.4 Mietvertrag mit dem Land Burgenland**
- Das Land mietete bzw. pachtete einen Großteil der an die BELIG verkauften Liegenschaften mit dem Mietvertrag vom 13.08.2004 zurück. Grundlagen für die Ermittlung des Mietzinses stellten eine

**Studie der Technischen Universität Wien und Planrechnungen einer Wirtschaftsprüfungskanzlei dar. Aufgrund unterschiedlicher grundlegender Annahmen (Anzahl der zu übertragenden Objekte, Gesamtkaufpreis) war für den BLRH weder eine vergleichende Betrachtung noch eine Plausibilisierung der im Mietvertrag ausgewiesenen Mietzinshöhe möglich.**

**Der BLRH kritisierte, dass bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH der mietvertraglich vorgesehene Dienstleistungsvertrag zwischen der BELIG und dem Land Burgenland nicht abgeschlossen wurde.**

## 2. Grundlagen

- 2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf
- (1) Der BLRH überprüfte die Gebarung der BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
- a) unter besonderer Berücksichtigung von § 4 Bgld. LRHG (ziffernmäßige Richtigkeit, Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften sowie den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) und
- b) *„hinsichtlich der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des Unternehmens ab dem Zeitpunkt der Gründung sowie einer Risikoabschätzung, planmäßigen Entwicklung und einer zu erwartenden Rentabilität.“* Ebenso wurde ersucht zu prüfen, *„wie und woher die BELIG das Personal für die Gesellschaft rekrutiert hat, welche Objektivierungsverfahren angewandt wurden und warum sich die Notwendigkeit einer Doppelgeschäftsführung ergab.“*
- (2) Die Abschlussgespräche fanden mit der Geschäftsführung der BELIG am 23.05.2006 sowie mit dem Landesamtsdirektor und dem Generalsekretär des Amtes der Bgld. Landesregierung am 29.05.2006 statt. Die Berichtsübergaben erfolgten am 02.06.2006. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stellen endete gem. § 7 Bgld. LRHG am 30.06.2006.
- 2.2 Prüfungsanlass
- Dem Prüfungsbericht lagen Prüfungsanträge gemäß § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG des
- a) Freiheitlichen Landtagsklubs<sup>2</sup> und des
- b) Grünen Landtagsklubs<sup>3</sup> zugrunde.
- Lt. den Prüfungsanträgen waren die im Abschnitt 2.1 Z (1) lit. a) und b) angeführten Prüfungsgegenstände zu untersuchen.
- 2.3 Zeitliche Abgrenzung
- Der Überprüfungszeitraum begann mit der Übernahme der WPK - Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft mbH durch das Land Burgenland im Mai 2004 und endete mit Übernahme der BELIG durch die Burgenländische Landesholding GmbH im April 2006. Die Prüfungshandlungen des BLRH wurden im Mai 2006 abgeschlossen.
- 2.4 Gesetzliche Grundlagen
- Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.

<sup>2</sup> Prüfungsantrag vom 04.04.2003, Zl. 144/2004, eingelangt beim BLRH am 20.12.2004.

<sup>3</sup> Prüfungsantrag vom 29.12.2005, Bericht: Zl. LRH-100-9/2-2006 vom Juli 2006.

## 2.5 Vollständig- keitserklärung

Dem BLRH wurde am 02.06.2006 eine firmenmäßig gefertigte Vollständigkeitsklärung der BELIG-Geschäftsführung mit folgendem Wortlaut übermittelt:

*„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigen wir, als Geschäftsführer der BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH, dass Sie sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich sind, soweit uns bekannt und verfügbar, gemäß § 6 Abs. 3 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß durch die Mitglieder der Geschäftsführung bzw. die von uns namhaft gemachten Mitarbeiter erhalten haben.“*

## 2.6 Sonstige Bemerkungen des BLRH

Sowohl der Prüfungsantrag des Freiheitlichen Landtagsklubs als auch der Prüfungsantrag des Grünen Landtagklubs betrafen die Gebarung der BELIG, wobei sie sich jedoch hinsichtlich der Prüfungsschwerpunkte deutlich von einander unterschieden.

Der BLRH erstattete daher dem Hohen Landtag schon in Entsprechung der rechtlichen Eigenständigkeit der beiden Prüfungsanträge zwei gesonderte Prüfungsberichte.

## III. Teil

### 1. BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH

#### KENNDATEN DER BELIG – BETEILIGUNGS- UND LIEGENSCHAFTS GMBH

**Gründung:** Die WPK – Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 28.03.1995 gegründet (FB 24.05.1995) und am 18.05.2004 umfirmiert in BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (FB 27.05.2004).

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Unternehmensgegenstand:**

- a) Die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten,
- b) der Erwerb, die Nutzung, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung, Verwertung und Veräußerung von Liegenschaften, Räumlichkeiten, dinglichen Rechten und beweglichen Sachen,
- c) die Errichtung und die Erhaltung von Bauten, die Organisation und die Erbringung von zentralen Gebäudebewirtschaftungs-, Hausverwaltungs- und Baubetreuungsdienstleistungen,
- d) die Ausübung des Bautränergewerbes,
- e) die Werbemittlung,
- f) die Pachtung und Verpachtung von gleichartigen Betrieben sowie die Übernahme der Geschäftsführung von solchen Betrieben,
- g) der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen des Landes Burgenland an Gesellschaften,
- h) die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte, unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes unterliegenden Geschäften, jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Landes Burgenland.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Geschäftstätigkeit zu beteiligen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind, ausgenommen Bankgeschäfte.

**Stammkapital:** EUR 3.000.000 (ab 18.05.2004)

**Gesellschafter:**

<u>per 17.05.2004:</u>	
BVG Beteiligungs- u. Verwaltungs-gmbH.	EUR 33.300 (90 %)
BANK BURGENLAND Immobilien Holding GmbH	EUR 3.700 (10 %)
<u>ab 18.05.2004 (FB 27.05.2004):</u>	
Land Burgenland	EUR 2.999.630 (99,99 %)
Privatperson	EUR 370 ( 0,01 %)

## 2. Rückblick

### 2.1 Gründungsauftrag durch das Land Burgenland

2.1.1 Für die Gründung der BELIG waren grundsätzlich zwei, aus unterschiedlichen Problemstellungen resultierende Faktoren ausschlaggebend:

(1) Die Immobilien des Landes Burgenland (Gebäude und Liegenschaften) wurden stets vom Amt der Bgld. Landesregierung verwaltet und betreut. Für die Erfüllung dieser Aufgaben war keine zentrale Dienststelle eingerichtet, so dass die Zuständigkeiten auf verschiedene Abteilungen und Dienststellen des Amtes der Bgld. Landesregierung aufgeteilt waren<sup>4</sup>. Die Zersplitterung der Zuständigkeiten zeigte sich auch in der Referatseinteilung der Burgenländischen Landesregierung<sup>5</sup>, da zumindest fünf Regierungsmitglieder mit Teilbereichen der Immobilienverwaltung befasst waren.

Da durch die aufgeteilten Zuständigkeiten eine effektive Bewirtschaftung der Landesimmobilien (z. B. durch die Nutzung von Synergieeffekten eines zentralen Beschaffungswesens oder eines wirtschaftlich gebotenen Contractings) nicht möglich war, wurden Planungen in Richtung Ausgliederung der Landesimmobilien in Angriff genommen. Ergänzend dazu bot die Zusammenführung des Immobilienmanagements in eine Gesellschaft nach Privatrecht neben der Möglichkeit eines effizienteren wirtschaftlichen Handelns auch die Möglichkeit zur Installierung einer aussagekräftigen Kosten- und Leistungsrechnung.

Des Weiteren sollte durch eine Ausgliederung der Landesimmobilien sichergestellt werden, dass die daraus erzielten Einnahmen entsprechend dem österreichischen Stabilitätspakt 2001 samt Nebenabrede Maastricht-positive Auswirkungen auf das Landesbudget haben und sich somit Defizit senkend auswirken würden<sup>6</sup>.

(2) Daneben sollte die neu gegründete Gesellschaft auch als Instrument für die stabilitätspaktkonforme Erfüllung der Besserungsverpflichtung des Landes Burgenland gegenüber einem Bankinstitut im Zusammenhang mit der Bank Burgenland dienen<sup>7</sup>.

Der Sitzungsakt LAD-VD-P526-10001-2 enthielt in den Punkten I.2 (Bank Burgenland) und I.3 (Finanzierung des Zusatzprogramms für die Wirtschaftsförderung) Ausführungen und Darstellungen betreffend die Garantien des Landes Burgenland gegenüber der Bank Burgenland und deren Besserungsverpflichtung bzw. über eine Möglichkeit der Finanzierung des Zusatzprogramms für die Wirtschaftsförderung über die BELIG.

Betreffend die Konformität mit den Bestimmungen des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung bzw. dem österreichischen Stabilitätspakt (Pkt. IV des gegenständlichen Sitzungsaktes) hatte eine Lösung folgende Kriterien aufzuweisen:

- Eine bestehende Gesellschaft, die bereits Liegenschaften besitzt sowie

<sup>4</sup> Landesamtsdirektion, Abt. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 7, 8 und 9.

<sup>5</sup> Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 20.11.2001, mit der die Referate auf die Mitglieder der Landesregierung aufgeteilt werden (Referatseinteilung), LGBl. Nr. 57/2001.

<sup>6</sup> vgl. Sitzungsakt Zl. LAD-VD-P526-10001-2.

<sup>7</sup> ebenda.

- geringfügige Einnahmen aus Immobiliengeschäften mit Dritten (d. h. nicht nur mit dem Land Burgenland).

Damit sollte gewährleistet werden, dass der innerösterreichische Stabilitätspakt 2001 erfüllt werden kann und keine Strafzahlungen an den Bund anfallen können.

- 2.2 Konzept zur Unternehmensgründung
- 2.2.1 Das Konzept zur Gründung der BELIG sah folgende Schritte vor<sup>8</sup>:
1. Erwerb der WPK durch das Land Burgenland,
  2. Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen dem Land Burgenland und einer Privatperson,
  3. Änderung des Gesellschaftsvertrages,
  4. Änderung der Firma, des Unternehmensgegenstandes und Erhöhung des Stammkapitals,
  5. Bestellung zweier interimistischer Geschäftsführer und Entsendung von fünf Regierungsmitgliedern und zweier Experten in den Aufsichtsrat der BELIG,
  6. Verkauf der Landesimmobilien an die BELIG,
  7. Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem Land Burgenland und der BELIG,
  8. Abschluss eines Hausverwaltungs- und Baubetreuungsvertrages zwischen dem Land Burgenland und der BELIG,
  9. Begleichung der Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber dem Land Burgenland.

---

<sup>8</sup> ebenda.

### 3. Entstehung der BELIG

#### 3.1 Gesellschafterstruktur im Zeitablauf

3.1.1 Die Entwicklung der Gesellschaft und deren Gesellschafterstruktur im Zeitablauf zeigt die nachstehende Abbildung:

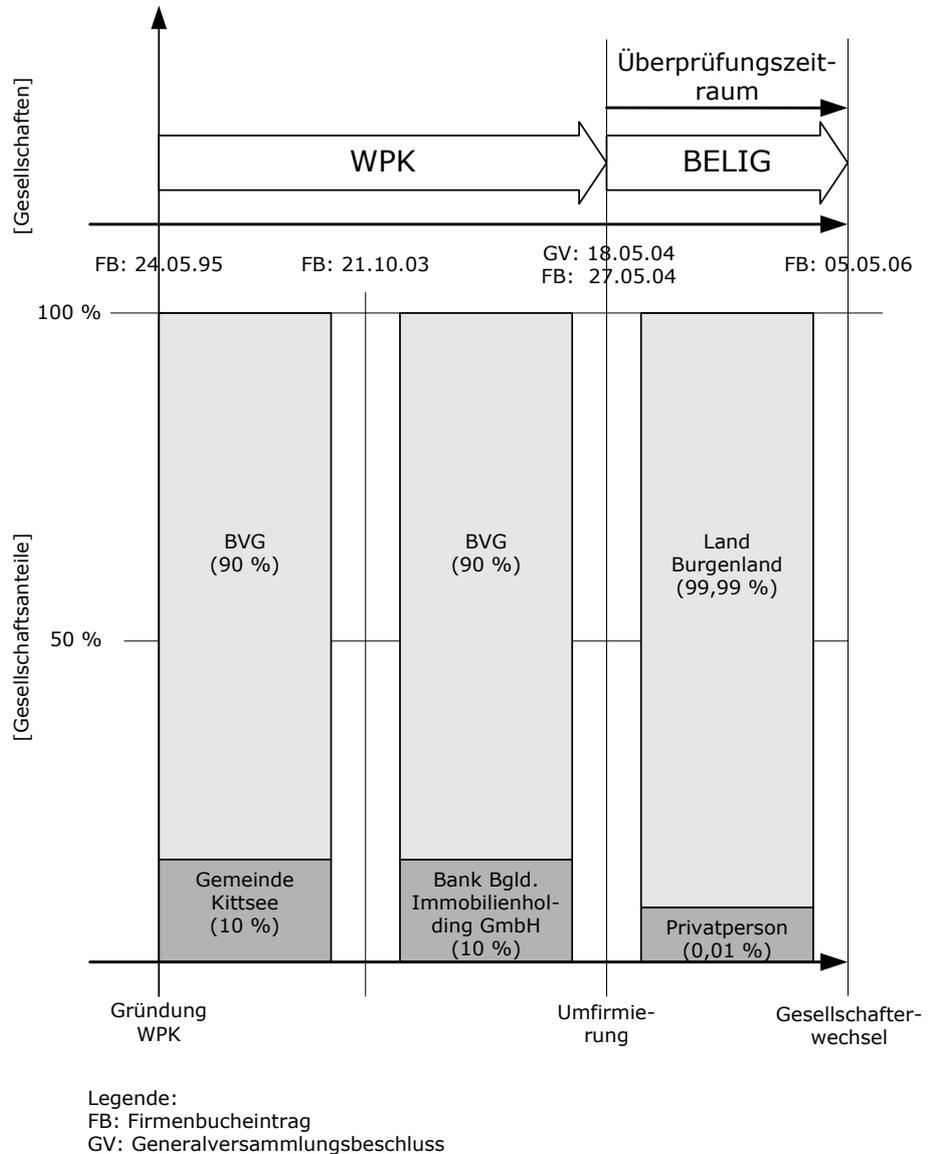


Abb. 1  
 Quelle: Firmenbuch, Stand per 10.11.2005; Darstellung: BLRH

#### 3.2 Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft mbH

3.2.1 (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 28.03.1995 wurde von der BVG Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (BVG) und der Gemeinde Kittsee die WPK - Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft mbH mit einem Stammkapital von ATS 500.000,-- gegründet. Der Geschäftsanteil der BVG belief sich auf ATS 450.000,-- (90 % des Stammkapitals), jener der Gemeinde Kittsee auf ATS 50.000,-- (10 % des Stammkapitals). Mit Firmenbuch (FB)-Eintragung vom 21.10.2003 ging der Geschäftsanteil der Gemeinde Kittsee auf die BANK BURGENLAND Immobilien Holding GmbH über.

(2) Mit Gesellschaftsvertrag vom 25.06.2002 erfolgte die Euro-Umstellung einschließlich einer geringfügigen Erhöhung des Stammkapitals auf EUR 37.000,--.

### 3.3 Übernahme der WPK durch das Land Burgenland

- 3.3.1 (1) Mit dem Abtretungsvertrag vom 18.05.2004 wurden:
- a) die Anteile der BVG iHv. EUR 33.300,-- um den Abtretungspreis von EUR 67.500,-- an das Land Burgenland,
  - b) die Anteile der BANK BURGENLAND Immobilien Holding GmbH, die in Summe EUR 3.700,-- betragen, im Ausmaß von EUR 3.330,-- an das Land Burgenland um den Abtretungspreis von EUR 6.750,-- und
  - c) die restlichen Anteile der BANK BURGENLAND Immobilien Holding GmbH im Ausmaß von EUR 370,-- um den Abtretungspreis von EUR 750,-- an eine Privatperson übertragen.

Somit hielt auf Basis des Abtretungsvertrages vom 18.05.2004 das Land Burgenland einen Anteil am Stammkapital von EUR 36.630,-- (99 %) und eine Privatperson einen Anteil am Stammkapital von EUR 370,-- (1 %).

(2) Ebenfalls mit 18.05.2004 wurde ein Treuhandvertrag zwischen dem Land Burgenland als Treugeber und der Privatperson als Treuhänder abgeschlossen, wonach der Treuhänder – der den bezahlten Abtretungspreis von EUR 750,-- vom Treugeber zur Verfügung gestellt bekam - folgende Verpflichtungen übernahm:

- a) Über seinen Geschäftsanteil nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Treugebers zu verfügen,
- b) alle ihm auf Grund seines Geschäftsanteiles zukommenden Anteile am Reingewinn der WPK unverzüglich an den Treugeber auszahlen bzw. nach dessen Weisung zu verwenden,
- c) bei Beschlussfassungen der Gesellschafter der WPK nur entsprechend den ihm erteilten Aufträgen des Treugebers sein Stimmrecht auszuüben,
- d) den Treugeber von allen Verständigungen und Benachrichtigungen unverzüglich zu unterrichten, die ihm als Gesellschafter von der Gesellschaft zukommen,
- e) den Treugeber überhaupt von allen ihm zur Kenntnis gelangenden Ereignissen zu unterrichten, die geeignet sind, die Interessen der Gesellschaft zu beeinflussen,
- f) die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag zukommenden Mitgliedschaftsrechte nur nach den vom Treugeber erteilten Weisungen unter Wahrung dessen Interessen auszuüben und
- g) den Geschäftsanteil ganz oder in Teilen jederzeit unentgeltlich an den Treugeber oder an eine von ihm namhaft gemachte Person abzutreten.

(3) Ebenfalls am 18.05.2004 hielt die WPK eine außerordentliche Generalversammlung ab, in welcher

- a) der Firmenname<sup>9</sup>,
- b) der Unternehmensgegenstand<sup>10</sup> geändert,
- c) das Stammkapital<sup>11</sup> erhöht,
- d) die Bestellung der bisherigen Geschäftsführer widerrufen und zwei beamtete Mitarbeiter des Amtes der Bgld. Landesregierung zu Geschäftsführern bestellt und

<sup>9</sup> siehe Abschnitt 3.5.

<sup>10</sup> siehe Kapitel 1.

<sup>11</sup> ebenda.

e) ein siebenköpfiger Aufsichtsrat – zum Großteil aus Mitgliedern der Bgld. Landesregierung bestehend – installiert wurden.

3.4 Angemessenheit der Abtretungspreise 3.4.1 (1) Die Abtretungspreise für die Anteile am Stammkapital betragen für das Land Burgenland EUR 74.250,--. Der Abtretungspreis für den Geschäftsanteil der Privatperson belief sich auf EUR 750,--. Die Abtretungspreise betragen somit insgesamt EUR 75.000,--.

(2) Im Sitzungsakt der Bgld. Landesregierung<sup>12</sup> wurde hinsichtlich der Angemessenheit des Kaufpreises der Geschäftsanteile an der WPK auf eine Stellungnahme einer Wirtschaftsprüfungskanzlei<sup>13</sup> vom 22.03.2004 – Beilage A – verwiesen.

Darin wurde durch Diskontierung der Einzahlungsüberschüsse im Pkt. 3. „*Ergebnis der Einschätzung*“ ein adaptierter Unternehmenswert für die WPK zum 31.12.2003 in einer Bandbreite von EUR 41.203,-- bis EUR 111.776,-- ausgewiesen. Diese Bandbreite wurde insbesondere mit den unterschiedlichen Annahmen für die Liegenschaftsverkäufe, die mit einem Risikoabschlag von 10 % berücksichtigt waren, begründet (EUR 45,--/m<sup>2</sup> im Jahr 2003 bis EUR 65,--/m<sup>2</sup> im Jahr 2009).

3.4.2 Die vom Land Burgenland bezahlten Abtretungspreise von insgesamt EUR 75.000,-- entsprachen etwa dem arithmetischen Mittel jener von der Wirtschaftsprüfungskanzlei ermittelten Unternehmenswerte per Jahresende 2003 und lagen daher innerhalb des Rahmens einer möglichen Werteentwicklung des Unternehmens.

Die Realisierung des Kaufpreises von insgesamt EUR 75.000,-- im Zuge einer allfälligen (Teil-) Verwertung des Unternehmens blieb angesichts der im Bewertungsgutachten angenommenen Wertsteigerung der Liegenschaften noch abzuwarten.

3.5 Umfirmierung der WPK in BELIG 3.5.1 In der außerordentlichen Generalversammlung der WPK – Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft mbH. am 18.05.2004 wurde in Anwesenheit sämtlicher Gesellschafter (Land Burgenland und Privatperson) die Firma der Gesellschaft von „WPK - Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft m.b.H.“ in „BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH“ geändert.<sup>14</sup>

Die Eintragung der Umfirmierung ins Firmenbuch erfolgte am 27.05.2004. Die „BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH“ firmierte unter FN 134197z beim Landesgericht Eisenstadt.<sup>15</sup>

3.6 Erhöhung des Stammkapitals 3.6.1 In der außerordentlichen Generalversammlung vom 18.05.2004 erfolgte auch eine Erhöhung des Stammkapitals von EUR 37.000,-- um EUR 2,963 Mio. auf EUR 3 Mio. Die Übernahme der Kapitalerhöhung zum Nennwert von EUR 2,963 Mio. erfolgte durch das Land Burgenland.<sup>16</sup> Die Erhöhung des Stammkapitals wurde durchgeführt, um die

<sup>12</sup> vgl. Sitzungsakt Zl. LAD-VD-P526-10001-2.

<sup>13</sup> Aktenvermerk vom 22.03.2004, do. Zeichen „xxx“1/H/40533/AV01/PB/ZE.

<sup>14</sup> vgl. Protokoll über die ao. Generalversammlung vom 18.05.2004, GZ: 6022.

<sup>15</sup> Quelle: Firmenbuch.

<sup>16</sup> vgl. Übernahmserklärung vom 18.05.2004, GZ: 6023.

BELIG „mit einem angemessenen Kapital für die Ausgliederung der Landesimmobilien“ auszustatten<sup>17</sup>.

3.7 Änderung des Gesellschaftsvertrags 3.7.1 Die Änderung des Gesellschaftsvertrages erfolgte mit 18.05.2004. Sitz der Gesellschaft war Eisenstadt. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Dauer errichtet. Das erste Geschäftsjahr begann mit der Eintragung der Gesellschaft ins Firmenbuch und endete am darauf folgenden 31.12. Die weiteren Geschäftsjahre fielen mit dem Kalenderjahr zusammen.

3.8 Dienstleistungsvertrag 3.8.1 Der zwischen der BELIG und dem Land Burgenland am 13.08.2004 abgeschlossene Mietvertrag sah in § 22 in Ergänzung des Mietvertrages den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages vor. Dieser sollte zur Ergänzung und Konkretisierung der vertraglichen Verpflichtungen der BELIG als Vermieterin dienen.

Ein dementsprechender Dienstleistungsvertrag war bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH nicht abgeschlossen worden.

Es war in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass von der BELIG ein Maßnahmenkatalog ausgearbeitet wurde. Dieser wies eine Anzahl an Maßnahmen aus (z. B. Brandschutz, EDV-Verkabelung, Sanitärgegenstände, Schließanlagen), die entweder dem Zuständigkeitsbereich der BELIG als Vermieterin oder dem Land Burgenland als Mieterin zur Anschaffung, Instandhaltung, Instandsetzung etc. zugeordnet waren.

3.8.2 Der BLRH kritisierte, dass trotz einer entsprechenden (miet-)vertraglichen Regelung kein Dienstleistungsvertrag zwischen der BELIG als Vermieterin und dem Land Burgenland als Mieterin abgeschlossen war.

Er regte ungeachtet des erarbeiteten Maßnahmenkatalogs den umgehenden Abschluss dieses Dienstleistungsvertrages an, um die einzelnen Aufgabenbereiche der Vermieterin als auch der Mieterin klar zu beschreiben und die vertraglichen Verpflichtungen zu konkretisieren und zu ergänzen.

3.8.3 Die Burgenländische Landesregierung führte dazu aus:  
*„Es war von Anfang an beabsichtigt, in Ergänzung des Mietvertrages und zur Abrundung des Aufgabenbereiches der BELIG einen Dienstleistungsvertrag (DLV) zwischen Land Burgenland und BELIG abzuschließen. Ursprüngliches Ziel war es, diesen zeitgleich mit dem Mietvertrag abzuschließen. Aufgrund des Umfangs des Projektes und der knappen zur Abwicklung des Projektes zur Verfügung stehenden Personalressourcen war es dann aber nicht möglich, die Verträge gleichzeitig zu finalisieren. Es wurde daher bezüglich des DLV der Weg eingeschlagen, im Mietvertrag die geplanten Eckpunkte festzuschreiben, die konkrete Ausformulierung des Vertrages jedoch erst in weiterer Folge vorzunehmen.“*

*Unter Heranziehung der Erledigungen im Zusammenhang mit dem Maßnahmenkatalog der BELIG wird ein beschleunigter Abschluss dieses Dienstleistungsvertrages anzustreben sein.“*

<sup>17</sup> vgl. Protokoll über die ao. Generalversammlung vom 18.05.2004, GZ: 6022.

3.8.4 Der BLRH verwies neuerlich kritisch auf den Zeitraum von rd. 22 Monaten, welcher zwischen der Errichtung des Mietvertrages und der Beendigung der Prüfungshandlungen durch den BLRH verstrichen war, ohne den ggst. Dienstleistungsvertrag zu errichten.

#### 4. Unternehmensstruktur

4.1 Aufbauorganisation/Mitarbeiter 4.1.1 (1) Im Geschäftsjahr 2005 waren neben den beiden Geschäftsführern insgesamt vier Personen bei der BELIG beschäftigt, wobei alle vollzeitbeschäftigt waren.

(2) Das Personal der BELIG wurde in der Folge unter Angabe seiner Funktion in der Gesellschaft in einem Organigramm dargestellt:

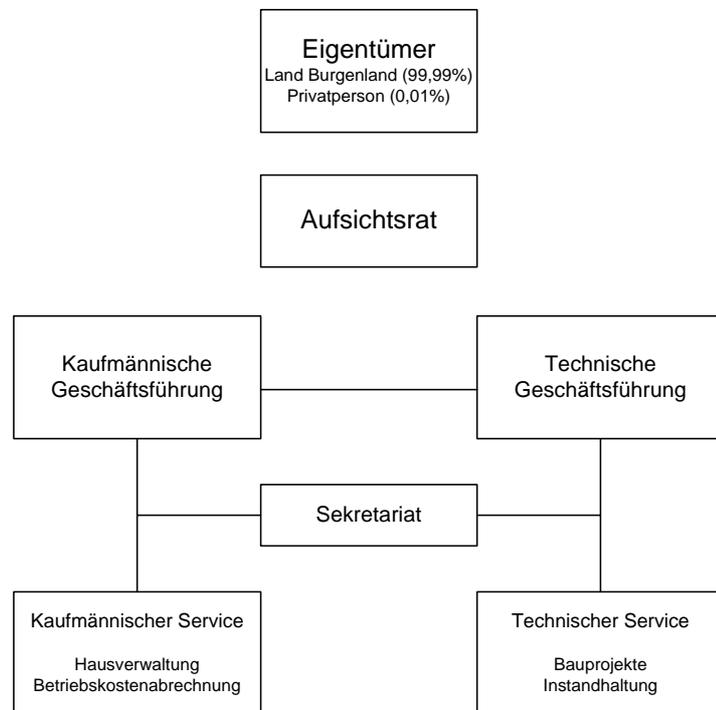


Abb. 2  
Quelle: BELIG, Stand per 15.12.2005; Darstellung: BLRH

4.2 Verfahrensanweisungen/Organisationshandbuch 4.2.1 Auskunftsgemäß<sup>18</sup> lagen weder Organisationsregelungen noch Verfahrensanweisungen in schriftlicher Form vor. Insbesondere war zur Regelung der verschiedensten internen Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe kein Organisationshandbuch erstellt worden.

Zukünftig war nach Darstellung der Geschäftsführung geplant, den Tätigkeitsbereich der einzelnen Mitarbeiter sowie deren Rechte und Pflichten zueinander, zur Geschäftsführung und zum Sekretariat schriftlich festzulegen.

4.2.2 Der BLRH begrüßte das Vorhaben der Geschäftsführung, die Tätigkeitsbereiche der einzelnen Mitarbeiter schriftlich festzulegen. Er

<sup>18</sup> mündliche Auskunft der Geschäftsführung vom 20.04.2006.

empfahl jedoch, diese in einem Organisationshandbuch zusammenzuführen und zu dokumentieren, welches allgemein gültige und verbindliche Regelungen, Vorschriften und Vorlagen innerhalb des Unternehmens beinhalten sollte.

- 4.2.3 Die BELIG äußerte sich dazu wie folgt:  
*„[...] Wie bereits mündlich festgestellt, gibt es für die einzelnen Mitarbeiter Stellenbeschreibungen welche die wesentlichen Tätigkeitsbereiche der Mitarbeiter umfassen. Wir werden ihrer Anregung folge leisten und diese Tätigkeitsbeschreibungen in Organisationsregelungen und Verfahrensanweisungen in schriftlicher Form erstellen und in einem Organisationshandbuch zusammenfassen.“*

#### 4.3 Strategische Planung/Geschäftsmodell/Businessplan

- 4.3.1 Die Gesellschaft verfügte über keine schriftlich formulierten Unternehmensziele. Dem BLRH konnten aber Mittel- und Langfristrechnungen vorgelegt werden, welche die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens vorausschauend darstellten.
- 4.3.2 Der BLRH kritisierte, dass keine in Schriftform festgehaltene Unternehmensstrategie vorgelegt werden konnte. Die Festlegung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik war seiner Ansicht nach als eine der zentralen Aufgaben der Geschäftsführung anzusehen. Dazu zählte auch die Durchführung einer strategischen Unternehmensplanung für einen langfristigen Zeitraum. Darin sollten die vom Unternehmen zu erreichenden Ziele inhaltlich und zeitlich definiert werden. Dies bedingte auch eine Festlegung der Tätigkeitsfelder des Unternehmens sowie damit verbunden die Entwicklung und inhaltliche Ausgestaltung von Geschäftsmodellen.

Der BLRH empfahl die Entwicklung und Implementierung einer strategischen Unternehmensplanung. Er wies in diesem Zusammenhang auf das Zustimmungsrecht des Aufsichtsrats bei der Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik hin.<sup>19</sup>

Weiters empfahl er für den Fall der Erweiterung der Geschäftsfelder der Gesellschaft entsprechende Geschäftsmodelle zu erstellen. Aus Sicht des BLRH erschien es auch Ziel führend, für neue Geschäftsfelder spezifische Businesspläne mit Aussagen über die künftigen wirtschaftlichen Erwartungen und Entwicklungen unter Berücksichtigung damit verbundener Risiken und Chancen auszuarbeiten, auf deren Basis die zukünftigen Aktivitäten und Maßnahmen in diesen Geschäftsfeldern festgelegt werden können.

- 4.3.3 Die Bgld. Landesregierung teilte dazu mit:  
*„Die Geschäftsführung der BLH wird auf die Entwicklung und Implementierung einer derartigen Unternehmensstrategie, die in ihren Grundzügen im Gesellschaftsvertrag anklingen, hinwirken.“*

Die BELIG führte dazu aus:  
*„[...] Die GF wird über die vorhandenen Mittel- und Langfristplanungen der Gesellschaft hinaus versuchen die Unternehmensstrategie und die langfristigen Unternehmensziele in Schriftform festzuhalten und diese strategischen Unternehmensplanungen einer laufenden Überprüfung unterziehen.“*

<sup>19</sup> Gemäß § 30j Abs. 5 Z8 GmbHG sollte die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden.

- 4.3.4 Der BLRH stellte klar, dass dem Gesellschaftsvertrag lediglich der Unternehmenszweck der Gesellschaft, nicht jedoch deren Unternehmensstrategie, auch nicht in „Anklängen“, entnommen werden konnte. Hinsichtlich der Festlegung der Unternehmensstrategie verwies der BLRH auf vorstehende Ausführungen.

#### 4.4 Internes Kontrollsystem

- 4.4.1 Nach den Vorschriften des GmbHG<sup>20</sup> hatten die Geschäftsführer für die Führung eines Rechnungswesens und eines internen Kontrollsystems, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen, zu sorgen.

Nach Auskunft der Geschäftsführung<sup>21</sup> bestand eine interne mündliche Vereinbarung zwischen den beiden Geschäftsführern, wonach das „Vier-Augen-Prinzip“ in sämtlichen Bereichen der Gesellschaft angewendet wurde. Mit Ausnahme minder bedeutender Mitteilungen wurden sämtliche Schriftstücke, Belege etc. immer von beiden Geschäftsführern gemeinsam gezeichnet. Darüber hinaus waren bankmäßig nur beide Geschäftsführer gemeinsam zeichnungsberechtigt. Eine gemeinsame Vertretung des Unternehmens nach außen war auch im Firmenbuch vorgesehen. An die BELIG gerichtete Schreiben wurden nach deren Protokollierung von den Geschäftsführern den jeweils zuständigen Sachbearbeitern zugeteilt. Deren Erledigungen liefen wieder über die Geschäftsführung.

- 4.4.2 Der BLRH wies ausdrücklich auf die gesetzliche Verpflichtung zur Führung eines dem Unternehmen angepassten internen Kontrollsystems hin. Er kritisierte, dass das angewendete „Vier-Augen-Prinzip“ für sich allein keinesfalls ein ausreichendes internes Kontrollsystem darstellen würde.

Ein internes Kontrollsystem sollte der Geschäftsführung jene Informationen liefern, die sie zur Erfüllung ihrer Kontroll- bzw. Überwachungspflicht benötigt.

Der BLRH empfahl die Einrichtung eines internen Kontrollsystems zur Sicherung der betrieblichen Vermögenswerte, zur effizienten Gestaltung betrieblicher Abläufe, zur Einhaltung der Leitlinien der Geschäftspolitik sowie zur Genauigkeit und Verlässlichkeit des Rechnungswesens.

- 4.4.3 Die Bgld. Landesregierung äußerte sich folgendermaßen:  
*„Die Geschäftsführung der BLH hat bereits mit der Geschäftsführung der BELIG vereinbart, dass eine internes Kontrollsystem bis Ende 2006 erarbeitet und eingeführt wird.“*

Die BELIG teilte dazu mit:  
*„[...] Die Geschäftsführung wird der Empfehlung des Rechnungshofes, ein Internes, dem Unternehmen entsprechendes, Kontrollsystem einzuführen Rechnung tragen und bis Jahresfrist die internen Kontrollmechanismen auch schriftlich festhalten.“*

- 4.5 Berichtswesen zum Aufsichtsrat 4.5.1 (1) Nach Auskunft der Geschäftsführung<sup>22</sup> wurden für sämtliche Aufsichtsratssitzungen Berichte ausgearbeitet und Unterlagen erstellt.

<sup>20</sup> vgl. § 22 Abs. 1 GmbHG.

<sup>21</sup> mündliche Auskunft der Geschäftsführung vom 20.04.2006.

<sup>22</sup> mündliche Auskunft der Geschäftsführung vom 20.04.2006.

Diese beinhalteten Ausführungen über die laufenden Geschäfte (Personal, geplante und laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsprojekte, Verwertung von Liegenschaften, kaufmännische Tätigkeiten, Finanzierungen, etc.). Zwei Berichte enthielten außerdem von der Geschäftsführung überarbeitete Planerfolgsrechnungen samt Abweichungsanalysen.

In einem weiteren Bericht zu einer Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Planerfolgsrechnung sowie ein Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramm, jeweils mit Erläuterungen, für das folgende Geschäftsjahr dargestellt. Die Berichte der Geschäftsführung wurden auskunftsgemäß ca. zehn Tage vor den Sitzungen persönlich den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern übergeben. In den Sitzungen erstatteten die Geschäftsführer den Aufsichtsräten Bericht über die einzelnen Tagesordnungspunkte.

Diese Vorgangsweise der Geschäftsführung ließ sich auch aus dem Aufsichtsratsbericht vom 05.07.2005 entnehmen. Demnach wurde der Aufsichtsrat in seinen Arbeitssitzungen durch schriftliche Berichte und mündliche Erläuterungen der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft informiert.

(2) Auskunftsgemäß<sup>23</sup> wurden außer den zuvor erwähnten Berichten aus Anlass von Aufsichtsratssitzungen von der Geschäftsführung der BELIG keine weiteren Berichte an den Aufsichtsrat erstattet.

(3) Aufgrund der Verpflichtung aus dem Mietvertrag mit dem Land Burgenland<sup>24</sup> hatte die BELIG bis spätestens 30.11. jedes Kalenderjahres eine Vorschau auf die Betriebskosten für das jeweils folgende Jahr aufzustellen und dem Land Burgenland als Mieterin zu übermitteln. Im Einvernehmen mit der Mieterin war ein Investitionsplan für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten für drei Jahre samt Grobkostenschätzung aufzustellen und zu übermitteln.

- 4.5.2 Zu (1, 2) Der BLRH anerkannte die Vorgangsweise der Geschäftsführung, für die Aufsichtsratssitzung detaillierte Berichte auszuarbeiten und diese den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern zeitgerecht vorab zu übermitteln.

Der BLRH verwies jedoch ausdrücklich auf die Bestimmung des § 28a GmbHG<sup>25</sup>, welche eine erweiterte Berichtspflicht der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat normierte. Die darin vorgesehenen Jahres- und Quartalsberichte waren als regelmäßige, ohne besonderen Anlass bestehende Berichtspflichten<sup>26</sup> zu verstehen.

Durch die Vorscheurechnung, die sich aus einer Planbilanz, einer Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung sowie einer Plan-Geldflussrechnung

<sup>23</sup> ebenda.

<sup>24</sup> vgl. § 13 Mietvertrag zwischen der BELIG und dem Land Burgenland.

<sup>25</sup> Nach § 28a GmbHG haben die Geschäftsführer dem Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich über grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftspolitik des Unternehmens zu berichten sowie die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage anhand einer Vorscheurechnung darzustellen (Jahresbericht). Die Geschäftsführer haben weiters dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens im Vergleich zur Vorscheurechnung unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung zu berichten (Quartalsbericht). Bei wichtigem Anlass ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich zu berichten; ferner ist über Umstände, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sind, dem Aufsichtsrat unverzüglich zu berichten (Sonderbericht).

<sup>26</sup> vgl. Mandl, in RWZ 1997/11, Rechnungswesen und Internes Kontrollsystem gem. IRÄG 1997, S. 359.

zusammensetzte, sollte der Aufsichtsrat vor allem über die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens in Kenntnis gesetzt werden sowie über grundsätzliche Fragen der von der Geschäftsführung geplanten künftigen Geschäftspolitik informiert werden. Inhalte der Quartalsberichte sollten insbesondere ein Vergleich der aktuellen Lage und des aktuellen Geschäftsganges zu der im Rahmen der letzten Vorscheurechnung prognostizierten Situation sein (Soll-Ist-Vergleich), wobei auch die künftige Entwicklung – soweit absehbar – zu berücksichtigen war.<sup>27</sup>

Der BLRH empfahl, den sich aus den Bestimmungen des § 28a GmbHG ergebenden Anforderungen zur Erstellung einer Vorscheurechnung sowie der Quartalsberichte durch die Erstattung der gesetzlich vorgesehenen Jahres- und Quartalsberichte zu entsprechen.

- 4.5.3 Die Bgld Landesregierung brachte dazu vor:  
*„Wie bereits unter Punkt 3.8.2 dargelegt, ist es der Geschäftsführung der BLH ein wichtiges Anliegen, dass gesetzliche Vorschriften erfüllt und eingehalten werden. So werden – nach Rücksprache mit der Geschäftsführung der BELIG – ab dem zweiten Halbjahr 2006 sowohl die gesetzlich vorgeschriebenen Jahres- und Quartalsberichte wie auch die Vorscheurechnung erstellt und vorgelegt werden.“*

Die BELIG äußerte sich wie folgt:  
*„[...] Die GF wird die Planerfolgsrechnung (Budget) für das nächste Wirtschaftsjahr in Quartalsbudgets unterteilen, um somit der gesetzlichen Forderung einer Quartalsberichterstattung (Soll-Ist-Vergleich) gerecht zu werden.“*

## 5. Kaufvertrag, Zahlung, Finanzierung

- 5.1 Ausgangssituation
- 5.1.1 Um eine optimierte und Synergien nutzende Verwaltung und Betreuung der Landesimmobilien zu gewährleisten und die Voraussetzungen für eine bestmögliche Entwicklung und Verwertung der vom Land nicht mehr benötigten Immobilien schaffen zu können, plante das Land Burgenland, sämtliche im Eigentum des Landes Burgenland stehende Liegenschaften (mit Ausnahme jener Liegenschaften, die von der KRAGES verwaltet wurden bis auf vier Eigentumswohnungen) samt den darauf errichteten Gebäuden, jedoch ohne bewegliches Inventar und EDV-Netzwerkverkabelungen samt den Verteilerkästen mit EDV-Komponenten und Maschinen an die BELIG zu veräußern. Dadurch sollte auch eine stabilitätskonforme Erfüllung der Besserungsvereinbarung mit einem Bankinstitut ermöglicht werden.<sup>28</sup>
- 5.2 Rechtliche Grundlage
- 5.2.1 Die Grundlage für die Übertragung der Landesimmobilien vom Land Burgenland auf die BELIG bildete der Kaufvertrag vom 03.08.2004. Die BELIG erwarb insgesamt 99 Liegenschaften (Grundstücke und darauf errichtete Gebäude) vom Land Burgenland um einen Gesamtkaufpreis von EUR 141,2 Mio. Als Stichtag für den Übergang von Nutzungen, Lasten, Gefahr und Zufall für die vertragsgegenständlichen Liegenschaften und für die Verschaffung des wirtschaftlichen Eigen-

<sup>27</sup> vgl. Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage IRÄG 1997, zu Art. VII Z 6 (zu § 28a).

<sup>28</sup> vgl. Sitzungsakt Zl. LAD-VD-P526-10007.

tums an einem vertraglich genannten Grundstück samt dem darauf errichteten Gebäude war der 01.09.2004 festgelegt.

### 5.3 Kaufpreisermittlung durch die TU Wien

5.3.1 (1) Im Juli 2002 wurde vom Amt der Bgld. Landesregierung, Abteilung 8 – Straßen-, Maschinen- und Hochbau an das Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien eine Forschungsarbeit zum Thema „Marktorientierte Bewertung von Objekten des Immobilienvermögens des Landes Burgenland“ in Auftrag gegeben.<sup>29</sup> Das Ziel des Auftrages war, die Landesliegenschaften einer marktorientierten Bewertung zu unterziehen. Der Forschungsauftrag umfasste die Baugrundstücke, Wohnhäuser, Büros und Wohnungen des Landes, nicht jedoch die Naturschutzgrundstücke und die Mülldeponie am Föllig. Das Ergebnis der Studie erbrachte eine Schätzung des „marktbezogenen Ertragswerts“ der für eine Übertragung vorgesehenen Landesimmobilien iHv. EUR 130.970.800,--.<sup>30</sup>

(2) Der BLRH vermerkte, dass der lt. Kaufvertrag erzielte Kaufpreis der Landesimmobilien somit um rd. EUR 10,2 Mio. höher lag als der in der Studie der TU Wien prognostizierte marktbezogenen Ertragswert.

### 5.4 Kaufpreisermittlung durch eine Beratungs- und Bewertungsgesellschaft für Immobilien

5.4.1 (1) Im Jänner 2004 beauftragte das Land Burgenland eine Beratungs- und Bewertungsgesellschaft für Immobilien (Realitätenbüro) mit der Bestandserhebung hinsichtlich der Liegenschaften des Landes Burgenland.<sup>31</sup>

Darauf aufbauend, erteilte das Land Burgenland im März 2004 dem Realitätenbüro den Auftrag, einerseits Plausibilitätsprüfungen für jene Liegenschaften vorzunehmen, welche die TU Wien bewertet hatte und andererseits Kurzgutachten für jene Objekte zu erstellen, welche die TU keiner Bewertung zugeführt hatte.<sup>32</sup>

Die Landesimmobilien wurden vom Realitätenbüro in 99 Objekte zusammengefasst. Die Objekte wiesen eine Grundfläche von insgesamt 2.935.574,66 m<sup>2</sup> auf, die Nettogrundrissfläche betrug insgesamt 150.524,47 m<sup>2</sup>.

(2) Das Realitätenbüro führte eine Plausibilitätsprüfung von 47 Objekten, die laut Studie der TU Wien mit EUR 86.895.751,97 bewertet wurden, durch. Dabei attestierte das Realitätenbüro, „dass die Werte von 21 Objekten plausibel sind, während im Fall von 26 Liegenschaften ein plausibler Wert um mehr als 20 % vom von der TU Wien festgestellten Wert abweicht und dieser daher als nicht plausibel einzustufen ist. [...] Trotz der teilweise erheblichen Abweichungen der Einzelwerte (nach oben und nach unten) stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass ein Gesamtwert für die in der Folge angeführten 47 Liegenschaften in der Höhe von gerundet EUR 87.000.000,-- plausibel ist.“<sup>33</sup>

<sup>29</sup> vgl. Akt Zl. 8-10-1/294-02 vom 20.06.2002.

<sup>30</sup> vgl. Sitzungsakt Zl. LAD-VD-P526-10007-2004, Schätzgutachten, S. 8.

<sup>31</sup> vgl. Gutachten des Realitätenbüros (Zusammenfassung der Ergebnisse), S. 2.

<sup>32</sup> ebenda.

<sup>33</sup> vgl. Gutachten des Realitätenbüros (Zusammenfassung der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen), S. 5.

(3) Das Realitätenbüro erstellte für 51 Objekte Kurzgutachten, wobei die Wertermittlung für diese Objekte einen Verkehrswert von EUR 53.253.054,-- ergab. Ein Objekt, das Gegenstand eines anhängigen Agrarverfahrens war und viele kleine Naturschutzgrundstücke umfasste, wurde weder vom Realitätenbüro begutachtet noch von der TU Wien bewertet.

(4) Der vom Realitätenbüro durchgeführten Plausibilitätsprüfung zufolge konnte der von der TU Wien ermittelte Wert insgesamt betrachtet als plausibel angesehen bzw. leicht nach oben korrigiert werden. Das Realitätenbüro stellte abschließend fest, dass ein Gesamtverkaufspreis für die 99 Objekte in der Höhe von EUR 141.200.000,-- als gerechtfertigt erschien.<sup>34</sup>

(5) Mit Schreiben vom 07.07.2004 an das Amt der Bgld. Landesregierung, Stabsstelle Verfassungsdienst, legte das Realitätenbüro eine Aufstellung von 99 Objekten vor. In dieser Aufstellung wiesen 52 Objekte einen Verkehrswert von insgesamt EUR 53.252.580,-- und 47 Objekte einen plausiblen Wert von insgesamt EUR 86.895.751,97 auf.

Das ggst. Schreiben bezifferte den Verkehrswert jener Objekte, für die Kurzgutachten erstellt wurden (das waren 51 der aufgelisteten 52 Objekte), mit insgesamt „€ 53.253.054,-“, den plausiblen Wert von 47 Liegenschaften mit „rd. € 87.000.000,-“ und stellte resümierend fest: „Ein Gesamtverkaufspreis für die 99 Liegenschaften in der Höhe von € 141.200.000,- erscheint daher gerechtfertigt.“

- 5.4.2 Zu (1) bis (5) Der lt. Kaufvertrag erzielte Kaufpreis der Landesimmobilien stimmte formell exakt mit dem vom Realitätenbüro als plausibel bezeichneten Wert überein. Der BLRH verwies jedoch kritisch, dass sich aus der Aufstellung des Realitätenbüros eine Summe von rd. EUR 140,3 Mio. ergeben hätte.

Ungeachtet dessen wurden vom Realitätenbüro EUR 141,2 Mio. als plausibler Wert bezeichnet. Dieser Additionsfehler blieb seitens des Landes Burgenland jedoch unberücksichtigt.

- 5.4.3 Die Bgld. Landesregierung äußerte sich wie folgt:  
*„Wie auch aus dem vorläufigen Prüfungsbericht des BRH hervorgeht, war die Ermittlung des Wertes der Landesimmobilien ein längerer, dynamischer Prozess. Der Kaufvertrag, die budgetären Planungen des Landes sowie die Planrechnungen der [Anm.: Name der Wirtschaftsprüfungskanzlei] gingen von einem Gesamtwert von 141,2 Mio. Euro aus und wurden so finalisiert. Mit Schreiben vom 6. Juli 2004 wurden dann vom Realitätenbüro die endgültige Zusammenfassung der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen übermittelt und auch die endgültigen Ergebnisse der Kurzgutachten zur Verfügung gestellt. Es wurde dann festgestellt, dass diese Werte zusammen nur einen Gesamtwert von 140,3 Mio. Euro ergeben würde und nicht wie angekündigt 141,2 Mio. Euro. Das Realitätenbüro wurde vom Land darauf hingewiesen, dass sämtliche mittlerweile endgültigen akkordierten Akten, Planrechnungen und der Kaufvertrag auf einem Kaufpreis von 141, 2 Mio. Euro beruhen würden. Seitens des Realitätenbüros wurden diese leichten Differenzen im Wegfall einiger Liegenschaften erklärt, wobei*

<sup>34</sup> vgl. Sitzungsakt Zl. LAD-VD-P526-10007-2004.

*aber ein Gesamtpreis von 141,2 Mio. Euro im Hinblick auf das umfangreiche Gesamtpaket durchaus angemessen ist. Das Realitätenbüro würde eine diesbezügliche Bestätigung übermitteln. Bei dieser Bestätigung handelt es sich um das vom BLRH angesprochene Schreiben der [Anm.: Name der WP-Gesellschaft] vom 7.7.2004, welches als Beilage 5 dem Sitzungsakt betr. Abschluss eines Kaufvertrages, LAD-VD-P526-10007-2004, beigeschlossen ist.“*

5.4.4 Der BLRH hielt dem entgegen:

Die vom Amt der Bgld. Landesregierung dem BLRH übermittelten Unterlagen betreffend die Liegenschaftsverkäufe enthielten nicht das in der Stellungnahme zitierte Schreiben des Realitätenbüros vom 6.7.2004. Ebenfalls konnten den vorgelegten Unterlagen keine Anhaltspunkte dafür entnommen werden, dass das Realitätenbüro auf einen Additionsfehler hingewiesen wurde. Der BLRH musste daher davon ausgehen, dass der Additionsfehler von Seiten des Auftraggebers Land Burgenland unentdeckt blieb. Das Schreiben des Realitätenbüros vom 7.7.2004 konnte daher vom BLRH keineswegs als Bestätigungsschreiben bezüglich der Kaufpreisdifferenz gewertet werden.

5.5 Zahlungsmodalitäten/Erste Teilzahlung

5.5.1 (1) Zahlungsmodalitäten

Der Kaufvertrag sah die Entrichtung des Gesamtkaufpreises von EUR 141,2 Mio. im Pkt. III wie folgt vor:

*„Ein Teilbetrag in Höhe von € 30.000.000,-- [...] ist bereits vor dem Tag der Vertragsunterzeichnung an die verkaufende Partei übergeben worden. Hinsichtlich des Restbetrages in Höhe von € 111.200.000,-- [...] ist zwei Monate nach dem Zeitpunkt, zu dem die kaufende Partei eine schriftliche Aufforderung der verkaufenden Partei zur Zahlung des ganzen oder eines Teiles des Kaufpreisrestes erhält, der jeweils abgerufene Kaufpreisrest fällig. Sollte bis 31.10.2008 noch nicht der gesamte Kaufpreis abgerufen sein, ist der noch aushaftende Kaufpreisrest am 31.12.2008 zur Zahlung fällig.“* Die Wahl des Zeitpunktes des Abrufs stand allein der verkaufenden Partei zu.

*„Bei Verzug der kaufenden Partei mit der Zahlung gelten 5 % [...] Verzugszinsen p. a. ab dem Fälligkeitszeitpunkt als vereinbart.“*

*„Die nicht abgerufenen Kaufpreisteile waren bis 30.9.2004 nicht zu verzinsen. Ab dem 1.10.2004 erfolgt die Verzinsung nach dem 6-Monats-EURIBOR zuzüglich 12,5 Basispunkte p. a., wobei die Zinsen von der kaufenden Partei jährlich abzurechnen und am 1.3. des jeweils folgenden Jahres zur Zahlung fällig sind. Eine Aufrechnung mit Forderungen der kaufenden Partei gegen die verkaufende Partei ist zulässig.“*

(2) Erste Teilzahlung

Da die zur Finanzierung des ersten Teilbetrages iHv. EUR 30 Mio. vorgenommene Privatplazierung<sup>35</sup> unerwartet lang dauerte und vor Vertragsunterzeichnung noch nicht abgeschlossen war, konnte dieser Betrag nicht wie im Kaufvertrag angeführt, bereits vor dem Tag der Vertragsunterzeichnung an die verkaufende Partei übergeben werden, sondern wurde jene, die Privatplazierung durchführende Bank angewiesen, den Betrag direkt an das Land Burgenland zu erweisen.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> siehe Glossar.

<sup>36</sup> vgl. Bestätigung der Geschäftsführung der BELIG vom 13.08.2004, Zl. LAD-VD-P526-10007-3.

Tatsächlich ging dieser erste Teilbetrag in drei Tranchen, zwei am 17.09.2004 und eine am 27.09.2004, auf den Landeskonto ein.<sup>37</sup>

Die Bezahlung des ersten Teilbetrages erfolgte lt. Schreiben der Abt. 3 – Finanzen des Amtes der Bgld. Landesregierung an die LAD wie folgt:<sup>38</sup>

Konto/Sparbuch	Einzahlungsdatum	Betrag [EUR]
Kto. 1	KA 183/2004 v. 17.9.2004	28.142.182,26
Kto. 2	KA 189/2004 v. 27.9.2004	30.000,--
Sparbuch des Landes Burgenland	eingezahlt am 17.9.2004	1.827.817,74
	<b>Summe:</b>	<b>30.000.000,--</b>

Tab.: 1

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung; Landesamtsdirektion; Darstellung: BLRH

- 5.5.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die erste Kaufpreisrate entgegen der ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung erst rd. eineinhalb Monate nach Vertragsabschluss von der BELIG an das Land Burgenland geleistet wurde. Durch die kaufvertragliche Bestätigung der Übergabe des ersten Teilzahlungsbetrages durch die verkaufende Partei mit Unterfertigung des Kaufvertrages begab sich diese aus Sicht des BLRH des Rechtes, Verzugszinsen für das verspätete Entrichten der Rate von EUR 30 Mio. zu verrechnen. Dadurch entstand dem Land Burgenland als verkaufende Partei ein Einnahmenentgang aus Verzugszinsen iHv. rd. EUR 189.000,--<sup>39</sup>.

Der BLRH kritisierte diese Vorgangsweise der verkaufenden Partei und empfahl, in Zukunft die Vertragsgestaltung entkoppelt von der Quit-tierung von Zahlungseingängen vorzunehmen.

- 5.5.3 Die Bgld. Landesregierung wandte dazu ein:  
*„Ein Ziel im Zusammenhang mit der Errichtung der BELIG war ua die stabilitätspaktkonforme Erfüllung der Besserungsverpflichtung mit der [Anm.: Name des Kreditinstitutes]. Abgesehen davon, dass im Falle eines Verkaufes der Bank Burgenland der neue Eigentümer von den Verpflichtungen aus der Besserungsvereinbarung mit der [Anm.: Name des Kreditinstitutes] freigestellt werden sollte, hat sich das Land Burgenland verpflichtet, anstelle der Bank Burgenland die notwendigen Zahlungen an die [Anm.: Name des Kreditinstitutes] zu leisten, insoweit die Bank Burgenland ihrer Zahlungsverpflichtung gegenüber der [Anm.: Name des Kreditinstitutes] nicht nachkommen kann. Die Bedienung hat in sieben Jahresraten zu erfolgen, wobei die erste Besserungsrate am 30.6.2004 fällig wurde. Es war daher erforderlich, für die Erfüllung dieser Garantie ein Instrument zu schaffen, das eine dem Österreichischen Stabilitätspakt 2001 konforme Vorgangsweise gewährleistet. Dieses Instrument sollte die BELIG sein, wobei damit gleichzeitig erreicht wurde, dass eine effiziente Verwaltung, Verwertung und Entwicklung der Landesimmobilien erfolgt.“*

<sup>37</sup> vgl. Mitteilung der Abt. 3 an die Landesamtsdirektion vom 04.10.2004, zu Zl. LAD-VD-P526-10010-6-2004.

<sup>38</sup> vgl. Sitzungsakt Zl. LAD-VD-P526-10010-6-2004.

<sup>39</sup> Verzugszinsentgang: Kapital (30 Mio.) x Zinssatz (5) x Tage (46)/(365 x 100) = 189.041,10

*Für das Land war es sohin wichtig, eine gewisse Flexibilität bei der Ab-rufung des Kaufpreises zu erhalten und gleichzeitig zu gewährleisten, dass der BELIG eine Finanzierung möglich ist.*

*Die Gestaltung der Vertragsbestimmungen betreffend den Kaufpreis war geprägt von der aus budgetären Gründen gewünschten Flexibilität beim Fluss des Kaufpreises einerseits und der Finanzierungsmöglich-keit durch die BELIG andererseits.*

*Im Zeitpunkt der Ausarbeitung des Kaufvertrages stand unbestritten fest, dass die erste Rate des Kaufpreises in der Höhe von 30 Mio. Euro zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem Land bereits übergeben sein wird. Dies deshalb, weil die erste Rate aus der Besserungsvereinbarung mit [Anm.: Name des Kreditinstitutes] in der Höhe von rund 29 Mio. Euro am 30.6.2004 fällig war und bereits klar war, dass diese das Land Burgenland tragen wird müssen, wobei die Finanzierung durch die erste Kaufpreiskrate erfolgen soll. Diese Auffassung spiegelt sich auch im Sitzungsakt der Abteilung 3 betreffend Garantievereinbarung Land Burgenland - [Anm.: Name des Kreditinstitutes]; Bezah-lung der ersten Rate, Zl. 3-12/973-2004, wieder.*

*Da zum Zeitpunkt der Formulierung des Kaufvertrages absehbar war, dass der Vertrag nicht vor der Fälligkeit der Besserungsvereinbarung unterzeichnet werden konnte, und der Geldbetrag aber - wie vorher ausgeführt - schon vorher benötigt wurde, gingen alle Beteiligten davon aus, dass dieser Geldbetrag zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits bezahlt sein muss, weshalb die gegenständliche Formulierung in den Vertrag aufgenommen wurde.*

*Da sich in weiterer Folge jedoch die Realisierung der Privatplatzierung unerwarteterweise verzögert hat, wurde seitens der die Privatplatzie-rung vornehmende Bank bestätigt, den Kaufpreisteil direkt an das Land zu bezahlen. Dies wurde als Absicherung für das Land als aus-reichend angesehen. Eine Änderung des Vertragsinhaltes war zu die-sem Zeitpunkt faktisch nicht mehr möglich. Es wurde jedoch von der Geschäftsführung der BELIG eine schriftliche Bestätigung darüber ein-geholt, dass der Kaufpreisteil - entgegen der Bestätigung im Kaufver-trag - noch nicht bezahlt worden ist.*

*Nochmals darf betont werden, dass die Formulierung im Kaufvertrag auf diese spezielle Situation zugeschnitten und aus damaliger Sicht unproblematisch war, da alle Beteiligten überzeugt waren, dass die erste Rate zeitgerecht dem Land übergeben wird, zumal zu diesem Zeitpunkt seitens der Geschäftsführung der BELIG bereits an der Finanzierung dieser ersten Rate gearbeitet wurde und nicht absehbar war, dass die Realisierung der angestrebten Privatplatzierung so uner-wartet lange dauern wird. Im Hinblick auf die geschilderten Umstände stellte sich nicht die Frage, Vorsorge für eine Verzinsung im Falle einer allfällig verspäteten Zahlung der ersten Rate des Kaufpreises zu treffen.“*

- 5.5.4 Der BLRH verkannte nicht die äußeren Umstände zur Gestaltung des Kaufvertrages und zur Finanzierung der ersten Kaufpreiskrate. Er empfahl aber neuerlich, künftig eine Verflechtung zwischen der Vertragsgestaltung und den Zahlungsmodalitäten zu vermeiden.

5.6 Zahlungsmodalitäten/Restzahlung

5.6.1 (1) Lt. Kaufvertrag musste der gesamte Kaufpreis bis spätestens 31.12.2008 beglichen sein. Der Vertrag sah vor, dass der Restbetrag in der Höhe von EUR 111.200.000,-- zwei Monate nach dem Zeitpunkt, zu dem die Käuferin eine schriftliche Aufforderung des Verkäufers zur Zahlung des ganzen oder eines Teiles des Kaufpreisrestes erhält, der jeweils abgerufene Kaufpreisrest fällig ist. Die Wahl des Zeitpunktes des Abrufs stand dem Land Burgenland zu. Sollte der gesamte Kaufpreis bis 31.12.2008 noch nicht abgerufen worden sein, würde der noch aushaftende Kaufpreisrest am 31.12.2008 fällig werden.

Die nicht abgerufenen Kaufpreisteile waren bis 30.09.2004 nicht zu verzinsen. Ab dem 01.10.2004 erfolgte die Verzinsung nach dem 6-Monats-EURIBOR<sup>40</sup> zuzüglich 12,5 Basispunkte p. a., wobei die Zinsen von der Käuferin jährlich abzurechnen und am 01.03. des jeweiligen Folgejahres zur Zahlung fällig waren. Eine Aufrechnung der Forderungen der Käuferin gegen den Verkäufer war zulässig.

Zur Sicherstellung des Restkaufpreises in der Höhe von EUR 111.200.000,-- samt 6-Monats-EURIBOR zuzüglich 12,5 Basispunkte p. a. Zinsen, 5 % Verzugs- und Zinseszinsen sowie einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von EUR 11.120.000,-- erteilte die BELIG im Pkt. VIII des Kaufvertrages die Zustimmung, dass dem Land Burgenland ein Simultanpfandrecht an bestimmten im Kaufvertrag angeführten Liegenschaften grundbücherlich einverleibt werden konnte.

(2) Im Zuge der Prüfungshandlungen stellte der BLRH am 20.04.2006 fest, dass ein zweiter Teilbetrag im Ausmaß von EUR 60 Mio. von der verkaufenden Partei abgerufen war. Davon waren EUR 32 Mio. bereits ausbezahlt und der verbleibende Betrag iHv. EUR 28 Mio. seitens der BELIG veranlagt worden. Nach Auskunft der Geschäftsführung der BELIG waren mit Stichtag 20.04.2006 auch der Restbetrag des zweiten Teilbetrages (EUR 28 Mio.) und der restliche Kaufpreis iHv. EUR 51,2 Mio. (dritter Teilbetrag) vom Land Burgenland abgerufen worden.

5.7 Kaufpreisfinanzierung

5.7.1 (1) Die Finanzierung des ersten Teilbetrages von EUR 30 Mio. erfolgte über eine Privatplazierung zu folgenden Konditionen:

- Laufzeit: 5 Jahre, endfällig
- Zinssatz: variabel, 6-Monats-EURIBOR + Zuschlag, klm./360 (kaufmännisch gerundet auf 3 Kommastellen)
- Zuzählung: 99,90 %
- Sicherheiten: Um diese Konditionen zu erreichen, hat das Land Burgenland eine Garantieerklärung<sup>41</sup> gegenüber den Anleiherwerbern abgegeben.

(2) Die Finanzierung des zweiten Teilbetrages von EUR 60 Mio. erfolgte über einen Bankkredit zu folgenden Konditionen:

- Laufzeit: 15 Jahre in gleich bleibenden Pauschalraten
- Zinssatz: 3-Monats-EURIBOR + Zuschlag (aufgerundet auf das nächste 1/100 %) abzüglich eines Sonderabschlages, vj. dekursiv, klm./360
- Sicherheiten: Garantieerklärung des Landes Burgenland<sup>42</sup>

<sup>40</sup> siehe Glossar.

<sup>41</sup> vgl. Sitzungsakt vom 12.07.2004, Zl. 3-737/4-2004.

(3) Die Gespräche zur Abfinanzierung des dritten Teilbetrages zwischen der BELIG-Geschäftsführung und den künftigen Kreditgebern waren bei Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH noch nicht abgeschlossen.

(4) Die Zinssätze für die fremdfinanzierten ersten und zweiten Kaufpreisraten betragen:

- Erste Rate: 6-Monats-Euribor<sup>43</sup>: 2,72 % zuzügl. Zuschlag
- Zweite Rate: 3-Monats-Euribor<sup>44</sup>: 2,60 % zuzügl. Zuschlag, abzügl. Sonderabschlag

In der Planerfolgsrechnung 2007 wurde der Zinsaufwand ausschließlich für Fremdfinanzierung (und nicht mehr für Kaufpreisstundung) budgetiert. Vorgesehen hiefür war ein Betrag von EUR 4.508.000,--, dies ergibt – bezogen auf den Gesamtkaufpreis von EUR 141,2 Mio. – einen Zinssatz von 3,192 %.

- 5.7.2 Der Zinsendienst wurde auf Basis des Zinsniveaus vom März 2006 ausreichend budgetiert und ließ ein Ansteigen des Zinssatzes bis auf rd. 3,192 % als finanzierbar erscheinen.

Der BLRH anerkannte die ausreichende Budgetierung des Zinsendienstes einschließlich des Umstandes, dass in der Vorausplanung auch ein möglicher künftiger Anstieg des Zinsaufwandes kalkuliert wurde.

## 6. Mietvertrag mit dem Land Burgenland

### 6.1 Rechtliche Grundlagen

- 6.1.1 (1) Das Land Burgenland mietete bzw. pachtete einen Großteil der an die BELIG verkauften Liegenschaften auf Grundlage des Mietvertrages vom 13.08.2004 und der „Klarstellung zum Mietvertrag vom 13.8.2004“ vom 15.11.2004 zurück. Diese rückgemieteten Liegenschaften wurden im Mietvertrag angeführt. Die Mietverhältnisse begannen mit 01.09.2004 und wurden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Abwicklung der gesamten Mietangelegenheiten wurde auch nach diesem Zeitpunkt vom Land Burgenland im Namen und auf Rechnung der BELIG wahrgenommen. Die tatsächliche Übertragung der Abwicklung aller Mietangelegenheiten auf die BELIG sollte spätestens bis zum 31.12.2004 erfolgen. Die Vertragsparteien verzichteten für die Dauer von zehn Jahren auf eine auch nur teilweise Kündigung des Mietvertrages.<sup>45</sup>

(2) Der BELIG oblag „die Durchführung und Finanzierung sämtlicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten, die durch den Betrieb und die Nutzung des Gebäudes auftreten“. Weiters hatte sie sämtliche Maßnahmen durchzuführen und zu finanzieren, „welche die Behebung akuter Mängeln oder Schäden umfasst“ oder „welche zur Erhaltung der Gebäudesubstanz erforderlich sind“.<sup>46</sup>

<sup>42</sup> vgl. Mitteilung der Abt. 3 vom 13.04.2005, Zl. 3-737/65-2005, wonach die Bgld. Landesregierung in ihrer Sitzung am 12.04.2005 eine Garantierklärung abgegeben hat.

<sup>43</sup> Quelle für Euribor: www.oenb.at, per 17.03.2006.

<sup>44</sup> ebenda.

<sup>45</sup> vgl. § 4 Abs. 4 des Mietvertrages vom 13.08.2004.

<sup>46</sup> vgl. § 10 ebenda.

## 6.2 Mietzins

### 6.2.1 (1) Vertragsgrundlage

Im § 6 Abs. 1 des Mietvertrages wurde betreffend die Höhe des Mietzinses auf die Anlage 2 des Mietvertrages verwiesen, in welcher die jährlichen Mietzinse für die einzelnen Mietobjekte und der Jahresgesamtmietzins von EUR 9.543.659,37 ausgewiesen wurden.

Der für die einzelnen Mietobjekte anfallende Mietzins wurde gemäß § 6 Abs. 2 des gegenständlichen Mietvertrages „aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme ermittelt“ und wurde „von beiden Vertragsparteien als angemessen angesehen“

*„Der vereinbarte Mietzins ist anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) 2000, welcher von der Statistik Austria kontinuierlich verlautbart wird, wertgesichert“.<sup>47</sup>*

### (2) Grundlagen für die Ermittlung bzw. Höhe des Mietzinses

a) In der Studie der Technischen Universität Wien über die „Marktorientierte Bewertung der Immobilien im Eigentum des Bundeslandes Burgenland“ vom November 2002 wurde der marktbezogene Ertragswert der für eine Übertragung vorgesehenen Landesimmobilien geschätzt. Darauf aufbauend kam die Studie zu folgendem Befund: „Wenn man lagespezifisch Renditen zwischen 5 % und 7 % zugrunde legt, so beträgt der jährliche Miet- bzw. Pachtertrag aus den bewerteten Landesimmobilien etwa EUR 7.596.253“.<sup>48</sup>

Der BLRH errechnete, dass der in der Studie der Technischen Universität Wien geschätzte Mietzins im Durchschnitt 5,80 % des in dieser Studie ermittelten Marktwertes der Landesimmobilien von rd. EUR 131 Mio. betrug.

Bezogen auf den Kaufpreis lt. Kaufvertrag vom 03.08.2004 iHv. EUR 141,2 Mio. ergäbe dies einen fiktiven Mietzins iHv. rd. EUR 8.189.600,--.

Ob und inwieweit in diesem Betrag auch Aufwände für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt waren, konnte der BLRH mangels näherer Erläuterungen nicht feststellen.

b) Dem BLRH wurde ein Beschluss der Bgld. Landesregierung<sup>49</sup> vorgelegt, dem ein als „Beilage II“ bezeichneter Aktenvermerk<sup>50</sup> einer Wirtschaftsprüfungskanzlei beilag. Dieser Aktenvermerk beinhaltete zahlreiche Varianten an Planrechnungen für die Jahre 2004 bis 2033 und basierte auf errechneten Mietzinseinnahmen, die auf bestimmten grundlegenden Annahmen beruhten. Insbesondere lagen den Planrechnungen 75 Mietobjekte und Gesamtkaufpreise von EUR 100 Mio. bis EUR 130 Mio. zu Grunde.

Ob und inwieweit in diesen Berechnungen auch Aufwände für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt waren, konnte der BLRH mangels näherer Erläuterungen nicht feststellen.

### 6.2.2 Zu (2) Aufgrund der unterschiedlichen grundlegenden Annahmen in der Studie und den Planrechnungen, die vor Errichtung des Mietver-

<sup>47</sup> vgl. § 6 Abs. 5 ebenda.

<sup>48</sup> S. 8 der gegenständlichen Studie.

<sup>49</sup> Sitzungsakt vom 05.04.2004, Zl. LAD-VD-P526-10001-2.

<sup>50</sup> Aktenvermerk vom 04.03.2004, do. Zeichen „xx“2/41693/86691/WD.

trages erstellt wurden, war eine vergleichende Betrachtung nicht möglich. Gleichfalls konnte vom BLRH eine Plausibilisierung der im Mietvertrag ausgewiesenen Mietzinshöhe nicht vorgenommen werden.

## **7. Schlussbemerkungen**

**Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:**

**(1) Der BLRH regte den mietvertraglich vorgesehenen Abschluss eines Dienstleistungsvertrages zwischen der BELIG als Vermieterin und dem Land Burgenland als Mieterin an.**

**(2) Der BLRH empfahl, künftige Vertragsgestaltungen entkoppelt von der Quittierung von Zahlungseingängen vorzunehmen.**

**(3) Der BLRH empfahl der BELIG die Einführung eines Organisationshandbuches zur Festlegung der Tätigkeitsbereiche der Mitarbeiter.**

**(4) Weiters empfahl er die Entwicklung und Implementierung einer strategischen Unternehmensplanung sowie im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung ihrer Geschäftsfelder die Erstellung von Geschäftsmodellen und die Ausarbeitung spezifischer Businesspläne.**

**(5) Zur Erfüllung der Kontroll- bzw. Überwachungspflicht der Geschäftsführung regte der BLRH die Einrichtung eines über das „Vier-Augen-Prinzip“ hinausgehenden Internen Kontrollsystems an.**

**(6) Weiters urgierte er die gesetzlich vorgesehene erweiterte Berichtspflicht der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat durch die Erstattung von Jahres-, Quartals- und allenfalls Sonderberichten.**

## IV. Teil Anlagen

Anlage 1 Entscheidungsträger der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH

### Aufsichtsrat

Vorsitzender

Hans Nießl  
seit 27.05.2004

Stellvertreter des  
Vorsitzenden

Mag. Franz Steindl  
seit 27.05.2004

Mitglieder

Helmut Bieler  
seit 27.05.2004

Karl Kaplan  
27.05.2004 bis 23.06.2004

Dr. Peter Rezar  
seit 27.05.2004

Dr. Klaus Dörnhöfer  
seit 27.05.2004

Mag. Dr. Wilfried Drexler  
seit 27.05.2004

Paul Rittsteuer  
23.06.2004 bis 10.08.2005

Dipl.-Ing. Nikolaus Berlakovich  
seit 10.08.2005

### Geschäftsführung

Mitglieder

Dr. Engelbert Rauchbauer  
27.05.2004 bis 19.08.2004

Mag. Thomas Steiner  
27.05.2004 bis 19.08.2004

Mag. Heinz Fellner  
seit 19.08.2004

Ing. Alfred Schlögl  
seit 19.08.2004

## Anlage 2      Glossar

<b>EGT</b>	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit; Das EGT ist ein Zwischenergebnis in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung. Es ergibt sich aus allen in der Gewinn- und Verlustrechnung vorhergehenden Ertrags- und Aufwandsposten. <sup>51</sup>
<b>EURIBOR</b>	Euro Interbank Offered Rate; Der EURIBOR ist ein für Termingelder (Termineinlagen, Festgeld) in Euro ermittelter Zwischenbanken-Zinssatz. Die Quotierung dieses Zinssatzes erfolgt durch repräsentative Banken, die sich durch aktive Teilnahme am Euro-Geldmarkt auszeichnen. <sup>52</sup>
<b>Privat- plazierung</b>	Unterbringung von Wertpapieren durch den Emittenten (juristische Person oder öffentlich-rechtliche Körperschaft, die Wertpapiere ausgibt) selbst oder durch eine oder mehrere Banken bei Anlegern, von denen erwartet wird, dass sie die Wertpapiere als Daueranlage behalten. <sup>53</sup>
<b>sprungfix</b>	Innerhalb einer bestimmten Bandbreite fix bleibend, bei Überschreiten dieser Bandbreite tritt eine Änderung ein. <sup>54</sup>

Eisenstadt, im Juli 2006

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann eh.

---

<sup>51</sup> vgl. *Mandl*, in Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, 2004, S. 256.

<sup>52</sup> vgl. [www.oenb.at](http://www.oenb.at); per 30.05.2006.

<sup>53</sup> vgl. Gabler Bank-Lexikon, 11. Auflage, 1995, S. 1258.

<sup>54</sup> vgl. [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org); per 30.05.2006.